Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Freiahorn Nord

für die Flurnummern 447/2 sowie 447 (Teilfläche) Gemarkung Freiahorn

Begründung

1. Ziele und Zweck der Satzung

Das Areal ist aktuell eine Freifläche, welche landwirtschaftlich genutzt wird. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 Baugesetzbuch erfolgen. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Freiahorn liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Ahorntal eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Freiahorn zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zur Schaffung einer einheitlichen Siedlungsstruktur beidseitig der Straße.

2. Erschließung

Verkehr:
Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße gesichert.

Wasser:
Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Abwasser:
Die Abwasserentsorgung ist zentral über die gemeindliche Kläranlage gesichert.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die einbezogene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich aufgrund der Lage um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Zum Bachlauf wird eine angemessene Fläche für den Gewässerunterhalt freigehalten.

4. Ausgleichsflächen

Die nötige Ausgleichsfläche in Höhe von 1.600 m² wird dem Ökokonto der Gemeinde Ahorntal entnommen. Auf dem Grundstück Flurnummer 492 der Gemarkung Oberailsfeld wurde ein intensiv genutzter Acker zu extensiv genutztem Dauergrünland umgewandelt.

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 23 und Art. 24 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Ahorntal für die Flurnummer 447/2 und einer Teilfläche der Flurnummer 447 der Gemarkung Freiahorn folgende

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Freiahorn der Gemeinde Ahorntal werden gemäß der in dem Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt.

Die Satzung gilt, wie im beiliegenden Lageplan soweit eingezeichnet, für die Flurnummer 447/2 sowie für die Teilfläche der Flurnummer 447 der Gemarkung Freiahorn.

Der Lageplan im Maßstab 1: 1000 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich auf den Flurnummern 447/2 und 447 (Teilfläche) der Gemarkung Freiahorn die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für das Gebiet gemäß § 1 nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

A) Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) festgelegt.
B) Wohngebäude
   a. max. zulässige Geschossigkeit:
      E + D mit max. 1,00 m Kniestock oder E + I + D ohne Kniestock
   b. Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung:
      -bei E + D: Satteldach (SD) mit 35° bis 45° Dachneigung
      -bei E + I + D: Satteldach (SD) mit 27° bis 33° Dachneigung
      -Ziegeleindeckung oder Betondachsteine in rot bzw. schwarz / anthrazit

§ 4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche: Teilfläche der Flurnummer 492, Gemarkung Oberailsfeld. Dort wurde ein intensiv genutzter Acker zu extensiv genutztem Dauergrünland umgewandelt

Die genaue Lage ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Dieser Lageplan im Maßstab 1:1500 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Hinweise

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen bzw. Emissionen auftreten. Diese sind auch zu unüblichen Zeiten als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden.

Ahorntal, den 19.03.2021

Florian Questel
Erster Bürgermeister

Florian Questel
Erster Bürgermeister

Bayern Gemeinde Ahorntal

w³GIS

Ausgleichsfläche für Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Freiahorn Nord“

M = 1 : 1500

0 50 m

w³GIS

Florian Questel
Erster Bürgermeister

Bayern Gemeinde Ahorntal

Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorntal hat in der Sitzung vom 25.02.2019 die Aufstellung der Satzung beschlossen und damit das Verfahren eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die öffentliche Auslegung für den Entwurf der Satzung mit der Begründung in der Fassung vom 04.08.2020 wurde in der Zeit vom 05.08.2020 bis 11.09.2020 durchgeführt. Die Auslegung wurde am 17.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

c) Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 04.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 05.08.2020 bis 11.09.2020 beteiligt.

d) Die Einwendungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 19.11.2020 behandelt. Eine nochmalige öffentliche Auslegung der geänderten Satzung sowie die nochmalige Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde beschlossen. Dies erfolgte vom 24.02.2021 – 15.03.2021.

e) Die Gemeinde Ahorntal hat die nochmaligen Einwendungen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 18.03.2021 behandelt und den Satzungsentwurf in der Fassung vom 22.02.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

f) Die Satzung in der Fassung vom 19.03.2021 wurde am 26.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Ahorntal, den 19.03.2021

Gemeinde Ahorntal (Siegel)

.....

Florian Questel

Erster Bürgermeister